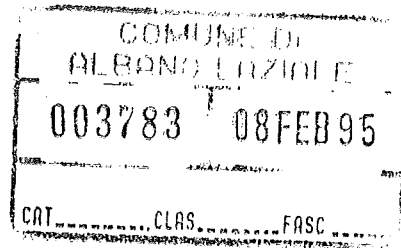


COMUNE DI ALBANO LAZIALE
PROVINCIA DI ROMA



PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

ZONA A NORD E A SUD DELLA STRADA PROVINCIALE
93/B DI VIA CANCELLIERA

- RELAZIONE
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- PREVISIONE DI SPESA

TAV. 7

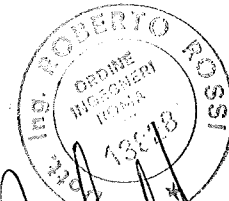
CONSULENTI

Dott. Ing. Giancarlo Castelli
Dott. Ing. Augusto Ruggia

IL PROGETTISTA

Dott. Ing. Roberto Rossi

AGGIORNAMENTO 16/03/1994



ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

D.I.	: Decreto Interministeriale
D.M.	: Decreto Ministeriale
R.D.	: Regio Decreto
D.P.R.	: Decreto Presidente della Repubblica
D.P.G.R.	: Decreto Presidente della Giunta Regionale
G.R.	: Giunta Regionale
P.R.G.	: Piano Regolatore Generale
P.P.E.	: Piano Particolareggiato Esecutivo
P.P.	: Piano Particolareggiato
L.	: Legge Nazionale
L.R.	: Legge Regionale
R.E.	: Regolamento Edilizio
N.T.A.	: Norme Tecniche di Attuazione
S.P.	: Strada Provinciale

1.0. - RELAZIONE

1.0. RELAZIONE

1.1 - Premessa

L'Amministrazione Comunale di Albano si è dotata di un Piano Regolatore Generale esteso all'intero territorio in data 11 Luglio 1975 con approvazione da parte della Giunta Regionale del Lazio n°2527 e pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione n°36 del 30/12/1975.

Successivamente, in adempimento alle previsioni di P.R.G., la stessa Amministrazione Comunale adottava il Piano Particolareggiato delle Zone Industriali ed Artigianali limitatamente alle aree previste a Nord della Strada Provinciale 93/B di Via Cancelliera.

Il Piano Particolareggiato Esecutivo veniva adottato dal Consiglio Comunale di Albano in data 21/09/1977 con delibera consiliare n°341 e successivamente approvato dallo stesso Consiglio Comunale con delibera n°1365 del 29/03/1978.

A distanza di circa 12 anni dalla data di approvazione del suddetto piano i vincoli relativi alla classificazione di aree pubbliche erano ormai scaduti e rendevano inefficace qualsiasi iniziativa comunale tendente ad intervenire nel territorio che nel frattempo era stato oggetto di numerosi insediamenti produttivi, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Non solo esisteva l'esigenza di ripristinare i vincoli scaduti, ma diventava sempre più urgente procedere ad un riassetto di tutta l'area prevista dal Piano Particolareggiato Esecutivo al

fine di riorganizzare il territorio dopo un primo e non sempre ordinato insediamento delle attività produttive, cogliendo l'occasione anche per inserire in un "nuovo" Piano Particolareggiato Esecutivo le varianti parziali che negli anni successivi all'approvazione del Piano stesso erano state approvate dal Consiglio Comunale di Albano.

Per queste ragioni l'Amministrazione Comunale di Albano con delibera della Giunta Municipale n°190 del 28/01/1990 incaricava il sottoscritto di predisporre un nuovo Piano Particolareggiato Esecutivo delle Zone Industriali ed Artigianali che comprendesse anche le restanti aree industriali, a Sud della Strada Provinciale 93/B, previste dal P.R.G. fin dal 1977 e mai attivate con strumento attuativo.

A sottolineare l'interesse e la volontà di rispondere positivamente all'esigenze delle aziende produttive insediate, la stessa Amministrazione con delibera della Giunta Municipale n°860 del 14/05/1990 incaricava sempre il sottoscritto di predisporre il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dell'intera area oggetto del nuovo Piano.

Il Presente Piano Particolareggiato è stato, quindi, redatto tenendo anche conto della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.

Resta infine da sottolineare che tutto il percorso progettuale è stato portato avanti in collaborazione con l'Amministrazione Comunale e le organizzazioni di categoria delle aziende produttive.

1.2 - Elenco Elaborati

Il Piano Particolareggiato Esecutivo è stato redatto sulla base delle cartografie catastali aggiornate del Comune di Albano (Foglio n°12,13,14,15,16,17 e 21) integrate dal rilievo aerofotogrammetrico eseguito nel 1984 dall'Aerofoto Consult. La cartografia di base è stata inoltre integrata con i progetti approvati segnalati dall'Amministrazione Comunale.

Gli elaborati e i documenti progettuali sono i seguenti:

TAV.1 - Corografia e stralcio P.R.G.	Rapp.1:25.000-1:5.000
TAV.2 - Planimetria dello stato di fatto	" 1:2.000
TAV.3 - Zonizzazione	" 1:2.000
TAV.4 - Lottizzazione	" 1:2.000
TAV.5 - Sezioni stradali tipo	" 1:10-1:50
TAV.6 - Piano particellare di esproprio	
TAV.7 - Relazione, Norme Tecniche di Attuazione e Previsione di Spesa	

1.3 - Descrizione dell'area

L'area oggetto di pianificazione urbanistica attuativa è situata nel Comune di Albano in località Pavona.

L'intera area confina a nord con il territorio urbano di Pavona, ad est con il tracciato della linea ferroviaria Roma-Velletri, a sud con il fosso di S. Palomba e il fosso di Cancelliera, e ad ovest con Via Cancelliera e il restante territorio agricolo.

Le principali vie di comunicazione sono costituite da Via Cancelliera in direzione Albano - Pomezia e da Via dei Piani Savelli che collega l'area produttiva con la Strada Provinciale Nettunense. A nord dell'insediamento artigianale altre strade previste dal P.R.G. vigente completano l'assetto viario.- Il territorio dal punto di vista morfologico degrada in direzione sud-ovest seguendo la conformazione generale di tutta la zona delle colline di Albano.

La differenza di quota fra la parte più alta (185 metri sul livello del mare) in corrispondenza dell'incrocio fra Via dei Piani Savelli e la ferrovia Roma-Velletri e la parte più bassa (150 metri S.l.m.) su Via Cancelliera è di circa 35 ml per una lunghezza di 2,64 km e quindi con una pendenza media dell'1,32%.

L'area artigianale è di 79.726 mq mentre l'area industriale è di 552.948 mq a Nord della S.P.93/B e di 157.337 mq a Sud della stessa strada provinciale.

In totale l'area industriale è di 710.285 mq.

L'intero territorio è coltivato, nelle aree rimaste libere dagli insediamenti produttivi, con ulivi e vigneti conformemente alle caratteristiche agricole della campagna romana. Il regime delle proprietà è molto frazionato riuscendo raramente le singole particelle catastali a raggiungere la superficie di 1 Ha.

Per tutta l'estensione del P.P.E. non esistono fabbricati o essenze arboree così pregiate da indurre particolare attenzione alla fase di progettazione urbanistica.

1.4 - Stato dei luoghi

L'area a Nord della S.P. 93/B è stata oggetto di insediamenti produttivi che hanno soddisfatto circa l'80% delle previsioni del P.P.E. esistente, mentre la parte a Sud presenta interventi produttivi episodici in quanto non era stata precedentemente oggetto di piano attuativo. Il maggior concentrazione di capannoni artigianali ed industriali si riscontra in corrispondenza delle strade di comunicazione esistenti, in particolare lungo Via dei Piani Savelli e la Strada Provinciale 93/B.

L'intera superficie del Piano, zona artigianale ed industriale, rivela la presenza diffusa di interventi edilizi primari per abitazioni e per locali non residenziali fuori della destinazione d'uso prevista dal Piano Particolareggiato in oggetto. Così come precedentemente è stato fatto in occasione dell'approvazione del P.P.E. del 1978, le aree oggetto di insediamenti residenziali e/o non produttivo vengono perimetrare e regolamentate da norme specifiche e costituiscono le "zone di scorporo".

Le previsioni del Piano Particolareggiato esistente riferite alla realizzazione di aree pubbliche, soprattutto strade e parcheggi, sono state solo parzialmente realizzate.

Allo stato attuale la maggior parte delle sedi stradali sono soltanto tracciate e non completate nella zona a Nord, mentre nella zona a Sud di Via Cancelliera la proposta di piano tende a riconfermare in gran parte le strade esistenti adeguandole alle caratteristiche generali delle strade interne di penetrazione ai lotti edificabili industriali.

1.5 - Richiami al Piano Regolatore Generale

Le zone omogenee artigianali ed industriali sono così regolamentate dal vigente P.R.G. all'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione:

omissis.....

Art. 24

ZONA "D" - INDUSTRIALE -

Questa zona è divisa in due sottozone:

- Sottozona D1 - Industriale
(aree industriali grandi e medie)
- Sottozona D2 - Artigianale
(Aree per artigianato industriale)

Nelle due sottozone dovranno essere riservati a servizi:

- a)- per spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico, parcheggi - 10% della superficie totale;
- b)- per rete stradale - 10% della superficie totale. -

In tali sottozone l'edificazione è riservata a dopo l'approvazione del P.R.G. e verrà attuata:

- mediante P.P. di esecuzione per iniziativa comunale (artt. 13-14-15 e 16 legge n°1150 del 17/08/1942, nonché art.5 legge n°765 del 06/08/1967)

ovvero:

- mediante piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata (art.28 legge n°1150 ed art. 8

legge n° 765).-

Nella sottozona D1 - INDUSTRIALE è ammessa la costruzione di stabilimenti e di impianti industriali in genere, con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione fatta eccezione per quelli adibiti ad alloggio di custodi guardiani e personale sorvegliante.

La normativa della sottozona è la seguente.

- lotto minimo (Superficie fondiaria) mq. 4.000
 - rapporto max di copertura 1/3
 - indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2,0
 - indice di fabbricabilità territoriale " 1,6
 - distanza minima dai confini interni e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio ml 6,00
 - distanza minima dal filo stradale ml 20,00
 - altezza max ml 11,00
- Il 5% della cubatura ammessa potrà essere utilizzato per uso abitazioni ed uffici.-

Fanno eccezione a detto limite di altezza le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali connesse con il funzionamento dell'impianto industriale.

Le recinzioni, in corrispondenza degli ingressi carrabili, debbono essere arretrate di una misura pari alla larghezza

dell'ingresso stesso.-

Nella sottozona D2 - ARTIGIANALE è ammessa la realizzazione di complessi per attività artigianali o per modeste attività industriali, come laboratori, depositi e magazzini, piccole industrie comunque non nocive né moleste. -

Su dette aree sono vietate le case di abitazione, fatta eccezione per quelle del personale dirigente e di custodia. -

La normativa della sottozona è la seguente.

- | | | |
|--|-------|-------|
| - lotto minimo (Superficie fondiaria) | mq. | 2.000 |
| - rapporto max di copertura | | 1/3 |
| - indice di fabbricabilità fondiaria | mc/mq | 2,00 |
| - indice di fabbricabilità territoriale | " | 1,60 |
| - distanza minima dai confini interni e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio | m | 6,00 |
| - distanza minima dal filo stradale | m | 10,00 |
| - altezza max | m | 7,50 |

Il 10% della cubatura ammessa potrà essere utilizzato per uso abitazioni ed uffici.-

omissis.....

1.6. - Criteri di progettazione

Partendo dalle considerazioni fatte in precedenza si è cercato con la presente proposta progettuale di raggiungere idonei obiettivi di pianificazione urbanistica attraverso le seguenti specifiche scelte di piano:

a) Ridefinizione e riorganizzazione dell'area a Nord della S.P.93/B:

E' stato questo il lavoro più impegnativo e difficile in quanto tendente a ridefinire l'intera area, già oggetto di Piano Particolareggiato, tenendo conto di numerosi singoli episodi non sempre perfettamente coerenti con le previsioni urbanistiche precedenti.

Nel complesso il piano della zona a Nord è stato mantenuto nella sua struttura organizzativa originale e le variazioni apportate consistono in una serie di operazioni quali l'accorpamento o lo sdoppiamento di lotti edificabili.

La numerazione dei lotti è stata mantenuta secondo l'originaria impostazione evidenziando i lotti accorpati con più numeri e i lotti derivati da frazionamenti di altri lotti originari con numerazione nuova.

b) Le zone di scorporo delle aree produttive sono state sostanzialmente confermate nella zona a Nord e perimetrare ex novo nella zona a Sud di Via Cancelliera.
Tali aree vengono destinate sostanzialmente al mantenimento delle costruzioni nel loro volume e forma architettonica.
Il perimetro di tali aree tiene conto del tipo di costruzioni

esistenti, della loro qualità e destinazione d'uso e della quasi totale presenza di fabbricati per i quali è stata fatta domanda di condono edilizio ai sensi della legge n° 47 del 28/02/1985. Nella zona a Sud di Via Cancelliera il presente P.P.E. è stato definito soltanto per la parte dei lotti lungo Via Cancelliera. Nella rimanente parte del territorio viene mantenuta la previsione urbanistica di zona industriale rimandando la successiva progettazione urbanistica con piano attuativo alla completa definizione delle pratiche di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/1985 per i fabbricati esistenti nell'area in oggetto.

- c) Conseguentemente al precedente punto b) è stata diminuita in piccola parte la superficie precedente prevista a parcheggio pubblico nella zona a Nord della S.P. 93/B che comunque si mantiene molto al di sopra degli standard di cui al D.I.02/04/1968 ed alle prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G. vigente se si considera complessivamente la superficie dei parcheggi estesa all'intera area artigianale ed industriale.
- d) Recepimento di tutte le precedenti parziali varianti urbanistiche, apportate in tempi diversi dal Consiglio Comunale e riferite a specifiche situazioni, che solo parzialmente hanno modificato lo schema generale del piano.
- e) Nella planimetria di piano è stata riconfermata la previsione progettuale della strada di Via Velletri, parallela ed adiacente al tracciato della sede ferroviaria della linea Roma-Velletri, elaborata dall'Amministrazione Comunale.

f) Tutto il sistema viario è stato ridefinito nella parte a Nord e verificato nella parte a Sud della S.P.93/B sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione in corso di elaborazione.

g) La normativa per l'edificazione delle aree produttive prevede l'edificazione su lotti minimi.

Alcuni lotti, sia nella preesistente zona artigianale sia nella zona industriale, non raggiungono singolarmente la superficie minima prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione. Si fa comunque presente che, considerata l'intera area produttiva nel suo complesso, il lotto medio artigianale risulta essere di mq. 2665,03 e il lotto medio industriale risulta essere di mq. 6363,6 entrambi rispettivamente superiori ai valori dei lotti minimi che sono di 2.000 mq. e di 4.000 mq.

h) L'area industriale a Sud di Via Cancelliera è stata salvaguardata nella fase della perimetrazione delle aree produttive nel senso che il numero dei lotti edificabili è stato contenuto il più possibile per la presenza estesa di insediamenti abitativi in gran parte abusivi.

Si è scelto di mantenere la fascia produttiva prevalentemente lungo Via Cancelliera anche in ragione dell'attuale consistente presenza di capannoni industriali.

Così facendo si è salvaguardata un'area, ridimensionando le superfici utilizzabili a fini produttivi, e mantenendo le opere di urbanizzazione che andranno a servire anche gli insediamenti residenziali esistenti.

i) Nel progettare la zona industriale a Sud di Via Cancelliera si è cercato di tenere nel debito conto la situazione fondiaria esistente cercando di far coincidere il più possibile le strade esistenti con quelle di progetto e di accorpate le singole proprietà private per la definizione della nuova tipologia dei lotti, cercando inoltre di reperire le aree per parcheggi e strade in modo da non penalizzare singoli proprietari ripartendo la cubatura utilizzabile e le aree pubbliche su tutti i proprietari dei terreni.

l) Per tutti i lotti edificabili sono state definite le norme relative alla piantumazione di essenza arboree tipiche lungo il perimetro del lotto in corrispondenza di strade e parcheggi pubblici e all'interno dei lotti stessi.

Una speciale normativa è stata prescritta per le recinzioni dei lotti.

m) Da entrambe le sottozone D1 e D2 è stata esclusa la possibilità di insediamento di nuove attività insalubri di 1° classe in quanto l'area in oggetto è vicina a centri abitati e nella campagna circostante ci sono diffuse presenze di fabbricati residenziali. Inoltre le attività presenti e previste nel P.P.E.. sono di grandezza medio-piccola e quindi non in contrasto con i caratteri paesaggistici del territorio circostante.

1.7 - Zonizzazione

La suddivisione dell'intera area produttiva interessata dal presente Piano Particolareggiato nelle zone con diverse destinazioni d'uso è riportata nella Tav. n° 3.

Nella tabella seguente vengono specificate le quantità e le relative percentuali delle diverse destinazioni delle sottozone produttive:

SOTTOZONA ARTIGIANALE D2

DESTINAZIONE	MQ	%
AREE EDIFICABILI	79726	69,49
AREE PER VERDE PUBBLICO, PARCHEGGI E STRADE	35002	30,51
TOTALE GENERALE	114728	100

Dall'analisi della presente tabella per le zone artigianali si può dedurre il rispetto sia degli standard di legge sia delle quantità previste dalle NTA del PRG vigente.

Le aree di scorporo, che complessivamente assommano a 6.625 mq, non sono state conteggiate come superfici ai fini del calcolo degli standard sull'intera area, così come precedentemente è stato fatto in occasione dell'approvazione del P.P.E. del 1978.

La superficie fondiaria delle aree artigianali è di 79726 mq.

La cubatura max realizzabile è di 159.452 mc essendo l'indice di densità fondiaria di 2,00 mc/mq.

SOTTOZONA INDUSTRIALE D1

DESTINAZIONE	MQ	%
AREE EDIFICABILI	710285	81,28
AREE PER VERDE PUBBLICO, PARCHEGGI E STRADE	163610	18,72
TOTALE GENERALE	873895	100

La superficie fondiaria delle aree industriali è di 710.285 mq e la cubatura max realizzabile è di 1.337.194 mc essendo l'indice di densità fondiaria di 2,00 mc/mq.

Anche nella sottozona industriale non sono state conteggiate le aree di scorporo ai fini del calcolo degli standard. La loro superficie è di 14.200 mq.

In definitiva per la Zona Industriale "D" sottozona D1 e D2 risultano rispettati gli standard di legge e le quantità previste nelle N.T.A. del P.R.G. come risulta dal prospetto che segue:

SOTTOZONA INDUSTRIALE D1

DESTINAZIONE	MQ	%
AREE EDIFICABILI	790011	79,91
AREE PER VERDE PUBBLICO, PARCHEGGI E STRADE	198612	20,09
TOTALE GENERALE	988623	100

1.8. Lottizzazione

La suddivisione dell'intera area produttiva in lotti edificabili è riportata nella Tav. n. 4 del presente piano.

Fermo restando la possibilità, prevista dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, di accorpare due o più lotti tra loro, vengono qui di seguito riportate le principali caratteristiche dei singoli lotti previsti nelle due zone produttive, tenendo conto del rapporto max di copertura pari ad 1/3 e dell'indice di densità fondiaria pari a 2,0 mc/mq.

Poiché l'estensione dei lotti è risultata da misurazioni grafiche, resta inteso che la loro effettiva grandezza e la conseguente applicazione degli indici di piano, risulterà da elementi catastali e di proprietà da esibire al momento della richiesta della concessione edilizia.

SOTTOZONA ARTIGIANALE D2

lotto n°	Superficie mq	Area massima copertura mq	Volume massimo realizzabile mc
1	3876	1292	7752
2	3408	1136	3816
3	2430	810	4860
4	2630	876	5256
5	2402	800	4800
6	2592	864	5184
7-18	4182	1394	8364
* 8	1715	572	3432
9	2343	781	4686
10	2343	781	4686
11	2062	687	4124
12	2333	778	4668
13	2480	827	4962
14	2400	800	4800
15	2480	827	4962
16	2400	800	4800
17	2207	736	4416

SOTTOZONA ARTIGIANALE D2

lotto n°	Superficie mq	Area massima copertura mq	Volume massimo realizzabile mc
19-27	4286	1429	8574
20	2418	806	4836
21-22	5766	1922	11532
23	2460	820	4920
24	2328	776	4656
* 25	1938	646	3876
26	2573	858	5148
28	2277	759	4554
29	2277	759	4554
30	2120	707	4242
31	2432	811	4866
32	2128	709	4254
33	2440	813	4880
TOT	79.726	26.575	159.452

Superficie fondiaria totale : 79726 mq

Superficie fondiaria media : 79726 : 30 = 2657,53 mq

* Lotti inferiori a 2000 mq già previsti nel P.P.E. del 1978 che vengono confermati e convalidati dalla normativa del presente P.P.E.

SOTTOZONA INDUSTRIALE D1

lotto n°	Superficie mq	Area massima copertura mq	Volume massimo realizzabile mc
1	8496	2832	16992
2	8004	2668	16008
3	4050	1350	8100
4	6708	2236	13416
5	7920	2640	15840
6	5920	1973	11840
7-8	15876	5292	31752
9	4660	1553	9320
10	6580	2193	13160
11	6120	2040	12240
12	4000	1333	8000
13	6300	2100	12600
14	5061	1687	10122
15	7174	2391	14348
16-23	4246	1415	8492
17-24	13067	4356	26134
18	4500	1500	9000
19	4270	1423	8540
20	4092	1364	8184
21	4366	1455	8732
22	9480	3160	18960
25	4094	1365	8188
26-27	11220	3740	22440
28	7182	2394	14364
29	5852	1951	11704
30	5900	1967	11800
31	4092	1364	8180
32	4140	1380	8280
33	4054	1351	8180
34	4995	1665	9990
35	4725	1575	9450
36	6345	2115	12690
37	5051	1671	10030
38	5963	1988	11926
39	5778	1926	11556
40	3799	2266	13598
41	4119	1373	8238
42	5094	1698	10188
43	6962	2321	13924
44-45	7684	2561	15368
45	4956	1652	9912
46	4836	1612	9672
47	7080	2360	14160
48	4250	1417	8500
49	6077	2025	12154
50	5619	2173	13038
TOT	284.621	94.874	569.242

SOTTOZONA INDUSTRIALE D1

lotto n°	Superficie mq	Area massima copertura mq	Volume massimo realizzabile mc
51	6250	2083	12500
52	6858	2286	13716
53	4125	1375	8250
54	4611	1537	9222
56	5316	1792	10752
57	5590	1863	11180
58	5280	1760	10560
59	7130	2376	14260
60	6600	2200	13200
61	4305	1435	8610
62	4182	1394	8364
63	10568	3523	24160
64	4356	1452	8712
65	4500	1500	9000
66	4428	1476	8856
67	4810	1603	9620
68	4860	1620	9720
69	4896	1632	9792
70	7000	2333	14000
71	4824	1608	9648
72	4288	1429	8576
73	4824	1608	9648
74	8350	2783	16700
75	4680	1560	9360
76	6360	2120	12720
77	6466	2155	12932
78	4602	1534	9204
79-80	21745	7248	43490
81-82			
83-84	10703	3567	21406
85	7920	2640	15840
86	8056	2685	16112
87	9282	3094	18564
88-89	9048	3016	18096
90-91	9256	3085	18512
92	8588	2864	17176
93	8619	2873	17238
94	8897	2966	17794
95	4473	1491	8946
96	4386	1462	8772
97	4343	1448	8686
98	4080	1360	8160
99	4276	1425	8552
100	24600	8200	49200
TOT	583.012	194.337	1.169.048

SOTTOZONA INDUSTRIALE D1

lotto n°	Superficie mq	Area massima copertura mq	Volume massimo realizzabile mc
101	4385	1462	8770
102	8496	2832	16992
103	4800	1600	9600
104	5800	1933	11600
105	4530	1510	9060
106	6720	2240	13440
* 107	3372	1124	6744
* 108	3640	1213	7280
109	6520	2173	13040
110	6280	2093	12560
111	6930	2310	13860
112	12690	4230	25380
* 113	3894	1298	7788
114	6032	2011	12064
115	7978	2656	15936
116	6912	2304	13824
* 117	3530	1177	7060
* 118	3925	1308	7850
119	5266	1755	10532
* 120	3865	1288	7730
121	11718	3906	23436
TOT	710.285	236.762	1.337.194

Superficie fondiaria totale : 710.285 mq

Superficie fondiaria media : $710.285 : 111 = 6398,96$ mq

* Lotti inferiori a 4.000 mq, già concessionati che vengono confermati e convalidati dalla presente normativa.

1.9. - Servizi a rete

Le attrezzature di interesse pubblico delle aree produttive comprendono anche i servizi a rete costituiti da strade, marciapiedi, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, canalizzazioni delle linee elettriche, telefoniche e della pubblica illuminazione.

a) Rete stradale

La rete viabile prevista a servizio della zona risulta costituita, nella parte a Nord di Via Cancelliera, da una maglia di strade parallele ed ortogonali alla strada esistente di Via Piani dei Savelli.

Le sezioni stradali sono di due tipi:

- 1) Nella sottozona artigianale si ha una carreggiata stradale di 7 ml con marciapiedi laterali ml 1,00. Fa eccezione la strada in prosecuzione di via Trieste che ha una carreggiata di 5,50 ml di larghezza con marciapiedi di 0,65 ml ed è destinata al traffico automobilistico con esclusione dei mezzi pesanti.
- 2) Nella sottozona industriale la carreggiata stradale è di 9,00 ml con marciapiedi laterali di 1,00 ml ad eccezione di quelle strade delimitate dal confine di zona omogenea che hanno il marciapiede verso il confine della zona agricola della larghezza ridotta a ml 0,60.

La pendenza delle strade della zona varia dall'1% al 3%.

All'interno della zona a Sud di Via Cancelliera la sezione stradale è del tipo indicato al punto 2), mentre lungo la

stessa strada la sezione stradale prevede un ampliamento della carreggiata mediamente di 4,0 ml.

I parcheggi sono ubicati in posizione baricentrica e in prossimità delle strade d'accesso per consentire lo stazionamento degli automezzi.

Tutti i parcheggi sono stati studiati ed ubicati in modo tale da consentire l'ingresso e l'uscita degli automezzi senza ricorrere a complesse e particolari manovre di retromarcia.

Come per lo strade e per le aree edificabili anche i parcheggi sono individuati curando che le singole particelle catastali interessate delle aree pubbliche risultino occupate solo per una parte della loro estensione.

b) Rete idrica e fognante (acque bianche e nere) e canalizzazioni.

Le canalizzazioni e la rete idrica e fognante verranno specificate puntualmente nel progetto delle opere di urbanizzazione.

1.10. - Piano Particellare d'esproprio

Il P.R.G. prevede per la zona produttiva una dotazione di spazi pubblici, da riservare a servizi pari al 10% della superficie totale per attività collettive, verde pubblico e parcheggi e una dotazione pari al 10% della superficie totale per la rete stradale.

Nell'elaborato n° 6 sono riportati per ciascuna ditta i dati per l'individuazione catastale e le relative aree oggetto di esproprio .

Poiché l'estensione delle aree da cedere è risultata da misurazioni grafiche resta inteso che al momento della progettazione esecutiva e della realizzazione delle opere di urbanizzazione essa potrà variare in più o in meno senza che il proprietario possa per questo pretendere compensi o indennizzi.

2.0. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2.0. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2.1. - Normativa urbanistica di riferimento

Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Particolareggiato delle Aree Artigianali ed Industriali del Comune di Albano - Zona a Nord e a Sud di Via Cancelliera - ai sensi della L. 17 Agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle altre norme legislative vigenti a carattere nazionale e regionale.

2.2. - Normativa generale di P.P.E.

Il presente capitolo definisce la normativa di carattere generale applicabile sia alle aree artigianali (zona D2), sia alle aree industriali (zona D1) del presente piano.

L'utilizzazione delle zone comprese nel P.P. dovrà avvenire secondo quanto previsto nelle tavole del progetto e prescritto nelle presenti N.T.A.

2.2.1. - Attività ammissibili

Le attività ammesse nelle zone D1 sono le attività di carattere industriale, comprese le attività di trasporto complementari e le attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio.

Le attività ammesse nella zona D2 sono esclusivamente di carattere artigianale.

Nelle zone produttive D1 e D2 sono vietate le nuove attività insalubri di 1° classe di cui al R.D. del 27 Luglio 1934 n° 1265 e successive modifiche ed integrazioni e quelle che, per emissione di gas o di

altre esalazioni, vapori, fumi, scoli di acque, rifiuti solidi e/o liquidi e rumori, possono essere cagionevoli di molestia alle persone.

2.2.2. - Attuazione del P.P.E.

Il presente piano particolareggiato verrà attuato nell'ambito dei lotti edificabili mediante il rilascio di singole concessioni edilizie e, nelle parti previste per spazi pubblici, mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale o da parte dei privati autorizzati con specifica convenzione della'Amministrazione stessa. Nell'ipotesi che i singoli lotti previsti dal P.P.E. non potessero essere completati e quindi venissero utilizzati solo in parte, la maggioranza dei proprietari dei lotti possono avvalersi di quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge ed in particolare della L. n° 1150/1942 al fine di realizzare le previsioni di piano dell'Amministrazione Comunale.

2.2.3. - Variazione ammesse

Ad eccezione delle eventuali correzioni in fase esecutiva, non sono ammesse variazioni sostanziali alla zonizzazione ed in particolare:

- alla posizione e dimensione della rete viaria;
- alla posizione e dimensione delle aree con destinazione pubblica;
- alle sagome stradali tipo.

Non sono consentiti più di due accessi per ogni singolo lotto.

2.2.4. - Accorpamenti

Le singole concessioni edilizie potranno prevedere la possibilità di realizzare manufatti edilizi su due o più lotti accorpati. In tal caso restano valide tutte le norme riferite ai singoli lotti di cui al punto 2.5.

2.2.5. - Servitù di passaggio

Nei lotti industriali soggetti a servitù di passaggio per l'accesso a terreni agricoli non altrimenti raggiungibili, deve essere conservata la servitù con possibilità di spostare l'ubicazione delle stradine di accesso, in armonia con le esigenze dell'insediamento. L'esistenza delle predette stradine non influisce, comunque, sui vincoli che regolano la posizione degli edifici per quanto concerne le distanze minime dalle strade e dai confini prescritte dal presente P.P.E.

I lotti industriali posti nella Zona a Sud di Via Cancelliera e separati dalla strada interna di penetrazione da aree previste a parcheggio pubblico dovranno avere accesso ai lotti attraverso le predette aree di parcheggio.

2.2.6. - Depurazione

Ciascuna azienda, qualunque sia la sua dimensione, dovrà provvedere alla depurazione delle acque reflue, nel rispetto della vigente normativa in materia di

tutela dall'inquinamento. All'atto della richiesta di concessione edilizia dovrà essere specificata, mediante apposita relazione tecnica, la destinazione produttiva dell'edificio, il ciclo di lavorazione e la quantità chimica delle sostanze immesse in fogna. Il progetto esecutivo degli impianti di depurazione dovrà costituire parte integrante del progetto edilizio.

L'Amministrazione Comunale provvederà a periodiche verifiche dello stato degli impianti di depurazione, la cui perfetta funzionalità costituisce premessa indispensabile per ottenere l'agibilità dell'edificio. Restano esclusi da tali adempimenti le aziende la cui attività produce acque assimilabili a quelle degli scarichi civili.

In tal caso le acque reflue dovranno essere immesse nella fognatura pubblica.

2.2.7. - Segnalazioni pubblicitarie

Tutte le segnalazioni, tabelle ed indicazioni pubblicitarie, poste sulle principali vie di comunicazione dovranno essere uniformate in pannelli standard su progetto unitario predisposto a cura dell'Amministrazione Comunale o di privati Convenzionati con il Comune di Albano.

2.2.8. - Barriere architettoniche

La realizzazione di opere di urbanizzazione e la costruzione di edifici a carattere artigianale o industriale dovranno rispettare le prescrizioni di cui

alla L. n° 118 del 30/03/1971 e successive modifiche ed integrazioni nonché la Circolare del P.G.R. n° 2480 del 12/01/1987. Dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni di cui alla L. n° 13 del 09/01/1989.

2.2.9. - Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi.

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

- a) le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di Frazione anche se imputate alla totalarietà dei suddetti Enti;
- b) le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate;
- d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10/06/1927 n° 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 1766/27;
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi

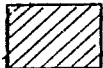
civici comunque avvenute;

f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27.

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute del P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalla verifica del V.I.A.

2.3. - Normativa per le zone di scorporo

Sono interessate alla presente normativa le aree parzialmente edificate e perimetrare nelle Tav. n° 3 e 4 con il simbolo 

I fabbricati ricadenti in tali aree di scorporo possono essere oggetto solo di interventi tesi al mantenimento del volume e della forma e precisamente:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- consolidamento e risanamento igienico-sanitario.

2.4. - Normativa per le fasce di rispetto

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale e verde pubblico sono rappresentate in cartografia alle Tav. n° 3 e 4.

In tali fasce di rispetto, non possono essere realizzati nuovi fabbricati.

Gli edifici esistenti, anche se posizionati a cavallo del limite delle fasce di rispetto possono essere oggetto solo di interventi tesi al mantenimento del volume e della forma così come riportato nel precedente punto 2.3.

Nell'area classificata come fascia di rispetto a verde pubblico lungo Via Cancelliera l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di predisporre un progetto di iniziativa pubblica per la realizzazione di spazi per attività collettive, verde pubblico ed eventuali parcheggi aggiuntivi.

2.5. - Prescrizioni riferite ai lotti edificabili

Sia nella zona artigianale che nella zona industriale debbono essere osservate le seguenti prescrizioni interessanti i singoli lotti edificabili:

- 1) Le recinzioni debbono essere realizzate con murature non più alte di 100 cm con sovrastante struttura metallica preferibilmente in pannelli di rete elettrosaldata. Nel caso di muri di sostegno l'altezza di 100 cm si misura nella parte a monte del terreno che viene sostenuto.

Tali recinzioni dovranno prevedere la possibilità di

alloggiare i contenitori dei rifiuti urbani. Gli ingressi carrabili debbono essere arretrati di una misura pari alla larghezza dell'ingresso stesso.

- 2) Lungo il confine dei lotti con le aree pubbliche (strade, piazze, verde pubblico) debbono essere messe a dimora, a cura e spese dei proprietari, alberi a medio ed alto fusto le cui essenze siano tipiche del luogo e precisamente: il platano (*platanus hybrida*), la robinia (*robinia pseudoacacia*), il tiglio (*titlia cordata*), il leccio (*quercus ilex*), la quercia (*quecus*), l'ippocastano (*aesculus hippocastanus*) e la magnolia (*magnolia grandiflora*).
- 3) L'andamento naturale del terreno non può essere modificato se non per la definizione urbanistica dei manufatti edilizi.
- 4) In ciascun lotto dovranno essere reperite aree da adibire a parcheggio coperto o scoperto nella misura di 1 mq per ogni 50 mc di volume realizzato. Per superfici di parcheggio si intendono quelle nette da destinare a posto macchina con esclusione di strade, svincoli e spazi di manovra.
- 5) All'interno dei lotti edificabili potranno essere ricavati aree per la vendita e la commercializzazione dei prodotti in accordo con quanto previsto dal Piano Commerciale. In tal caso le aree destinate a parcheggio di cui al precedente punto 4) dovranno essere aumentate di 1 mq per ogni 30 mc di volume totale realizzato.
- 6) I manufatti edilizi relativi alle infrastrutture di carattere pubblico (cabine Enel, Sip, ecc.) possono essere realizzati

anche in deroga alle distanze ed ai vincoli imposti per ragioni di pubblica utilità e sicurezza.

- 7) Le pensiline e le tettoie dei manufatti relativi alle attività produttive non vengono considerati ai fini delle distanze dai confini e dalle aree pubbliche se realizzate con una sporgenza massima di 5,0 metri.

2.5.1. Prescrizioni per i lotti industriali (zona D1)

Su tali aree non sono ammesse costruzioni di abitazioni se non quelle indispensabili per l'alloggio di custodi e guardiani e per il personale dirigente.

I parametri di carattere urbanistico ed edilizio sono e seguenti:

- lotto minimo in termini di superficie fondiaria con l'esclusione dei lotti contraddistinti con * 4.000 mq
- rapporto max di copertura 1/3
- indice di fabbricabilità fondiaria 2,0 mc/mq
- distanza minima dai confini e dal filo stradale per la viabilità secondaria 6,0 ml
- distanza minima dal limite con la zona agricola 6,0 ml
- distanza minima dal filo stradale per la viabilità principale 20,00 ml
- altezza max 11,00 ml

Il 5% della cubatura ammessa potrà essere utilizzato per uso abitazione ed uffici.

L'altezza massima di 11,00 ml può essere superata per la realizzazione di ciminiere, antenne ed apparecchiature speciali connesse all'impianto industriale.

2.5.2. Prescrizioni per i lotti artigianali (zona D2)

Su tali aree sono vietate le case di abitazione ad eccezione di quelle del personale dirigente e di custodia

I parametri di carattere urbanistico ed edilizio sono i seguenti:

- lotto minimo in termini di superficie fondiaria con esclusione dei lotti contraddistinti con * 2.000 mq
- rapporto max di copertura 1/3
- indice di fabbricabilità fondiaria 2,0 mc/mq
- distanza minima dai confini 6,0 ml
- distanza minima dal limite con la zona agricola 6,0 ml
- distanza minima dal filo stradale 10,00 ml
- altezza max 7,50 ml

Il 10% della cubatura ammessa potrà essere utilizzato per uso abitazione ed uffici.

2.6. - Prescrizione riferite ai tipi edilizi

Tutti gli spazi rappresentati nel progetto debbono essere chiaramente individuati con specifiche destinazioni d'uso.

I piani interrati o seminterrati dovranno essere dotati di intercapedine.

La tinteggiatura e il rivestimento degli edifici dovrà essere di colore o tono omogeneo ed indicati nei progetti edilizi.

Le luci libere dei vari piani dovranno avere la dimensione minima di 2,70 ml per i vani abitabili e di 2,40 ml per i vani dei servizi.

2.7. - Norme finali e transitorie

Le norme e prescrizioni del presente P.P.E. prevalgono sulle norme del Regolamento Edilizio quando sono con questo in contrasto.

In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

2.7.1. - Misure di salvaguardia

A decorrere dalla data di adozione del presente piano il Sindaco deve sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione non conformi al Piano Particolareggiato sulla base della L. n° 1902 del 03/11/1952 e della L.R. n° 24/1974 e successive modifiche ed integrazioni.

2.7.2. - deroghe al P.P.E.

L'Amministrazione Comunale può avvalersi della facoltà di deroga alle norme del presente P.P.E. con le modalità e nei casi previsti dalla L. n° 765 del 06/08/1967 e successive modifiche ed integrazioni.

3.0. - PREVISIONE DI SPESA

3.0. - PREVISIONE DI SPESA

3.1. - Principali voci di spesa

La previsione di spesa per la realizzazione di opere di urbanizzazione nella zona produttiva di Albano è stata elaborata tenendo conto dei prezzi normalmente applicati alle singole categorie dei lavori in occasione di gare d'appalto riferite al nostro territorio.

Si riportano qui di seguito le voci principali di spesa:

Lavori : - Strade, marciapiedi e parcheggi	L.	6.156.448.000
- Rete fognante acque bianche	L.	2.876.400.000
- Rete fognante acque nere	L.	3.355.800.000
- Rete idrica	L.	882.096.000
- Canalizzazione Enel, Sip, Gas	L.	383.520.000
- Aree Verdi	L.	382.823.000
		<hr/>
TOTALE LAVORI	L.	14.037.087.000

Somme a disposizione:

- Rivalsa IVA (4%)	L.	561.483.480
- Spese Generali	L.	2.100.210.000
- Spese di esproprio	L.	684.095.300
- Demolizione fabbricati	L.	184.720.000
		<hr/>

Totale somme a disposizione L. 3.530.508.780

La previsione generale di spesa per l'attuazione dell'intera area produttiva di Albano è di L. 17.567.595.780.

Il costo delle urbanizzazioni primarie per ettaro risulta essere il seguente: L. 17.567.595.780 : 83,42 Ha = L. 210.592.134.

INDICE

Abbreviazioni usate nel testo	Pag.	2
1.0. - RELAZIONE		
1.1. Premessa	"	4
1.2. Elenco Elaborati	"	6
1.3. Descrizione dell'area	"	7
1.4. Stato dei luoghi	"	9
1.5. Richiami al Piano Regolatore Generale	"	10
1.6. Criteri di progettazione	"	13
1.7. Zonizzazione	"	17
1.8. Lottizzazione	"	19
1.9. Servizi a rete	"	24
1.10. Piano particellare d'esproprio	"	26
2.0. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		
2.1. Normativa urbanistica di riferimento	"	28
2.2. Normativa generale di P.P.E.	"	28
2.2.1. Attività ammissibili	"	28
2.2.2. Attuazione del P.P.E.	"	29
2.2.3. Variazioni ammesse	"	29
2.2.4. Accorpamenti	"	30
2.2.5. Servitù di passaggio	"	30
2.2.6. Depurazione	"	30
2.2.7. Segnalazioni pubblicitarie	"	31
2.2.8. Barriere architettoniche	"	31
2.2.9. Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivo	"	32
2.3. Normativa per le zone di scorporo	"	33
2.4. Normativa per le fasce di rispetto	"	34
2.5. Prescrizioni riferite ai lotti edificabili	"	34
2.5.1. Prescrizioni per i lotti industriali (zona D1)	"	37
2.5.2. Prescrizioni per i lotti artigianali (zona D2)	"	38
2.6. Prescrizioni riferite ai tipi edilizi	"	39
2.7. Norme finali e transitorie	"	40
2.7.1. Misure di salvaguardia	"	40
2.7.2. Deroche al P.P.E.	"	40
3.0. PREVISIONE DI SPESA		
3.1. Principali voci di spesa	"	42